

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1123053-31.2019.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em [redacted], conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(459/2020-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – Retificação de escritura pública de compra e venda de imóvel – Título que atribui aos interessados imóvel diverso daquele referido no contrato celebrado – Situação que extrapola as específicas hipóteses de retificação previstas nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça por implicar modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Inconformados com a r. sentença (fl. 78/79) que desacolheu seu pedido de providências, [redacted] e [redacted] interpuseram recurso objetivando a retificação da escritura pública lavrada perante o 6º Tabelionato de Notas da Capital para que sejam sanadas as divergências havidas em relação ao número do lote negociado, bem como sua metragem, endereço, proprietários anteriores e outros dados, inseridos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123053-31.2019.8.26.0100 e o código 25A900D.

no ato por erro de redação. Sustentam que, no caso concreto, é possível constatar a existência de erro material, passível de correção sem anuência ou participação da outra parte, cuja vontade não será desrespeitada. Acrescentam que a escritura faz expressa referência a outro imóvel, que não aquele negociado no contrato de compra e venda assinado pelas partes e corretamente descrito na matrícula.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 106/108).

Opino.

Inicialmente, importa observar que o recurso foi impropriamente denominado apelação, pois a hipótese em análise não se refere a procedimento de dúvida, limitado aos atos de registro em sentido estrito. Em verdade, nos presentes autos, discute-se a possibilidade de retificação de escritura pública lavrada no 6º Tabelionato de Notas da Capital, razão pela qual, tendo a parte manifestado seu inconformismo contra a r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo[1].

Como é sabido, escritura pública é ato notarial que reflete a vontade das partes na realização de negócio jurídico, observados os parâmetros fixados pela Lei e pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, reproduzindo, portanto, exatamente aquilo que

[1] Artigo 246 - De todos os atos e decisões dos Juízes corregedores permanentes, sobre matéria administrativa ou disciplinar, caberá recurso voluntário para o Corregedor Geral da Justiça, interposto no prazo de 15 (quinze) dias, por petição fundamentada, contendo as razões do pedido de reforma da decisão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123053-31.2019.8.26.0100 e o código 25A900D.

outorgantes e outorgados declararam ao Tabelião ou seu preposto. Bem por isso, há entendimento sedimentado desta Corregedoria Geral no sentido de que não pode o juiz substituir o notário ou uma das partes, retificando escrituras que encerram tudo quanto se passou e declarou perante aquele delegatário. Nesse sentido:

> *"TABELIÃO DE NOTAS - Retificação de escritura pública de compra e venda - Impossibilidade - Inexistência de erro - Ato lavrado corretamente, em 8 consonância com os documentos apresentados - Recurso não provido".* (CGJ - Processo n° 2014/155532 – Parecer: ANA LUIZA VILLA NOVA – Corregedor Geral da Justiça: HAMILTON ELLIOT AKEL – j. em 18.12.2014).
>
> *RECURSO ADMINISTRATIVO - Pedido de Providências – Registro de escritura pública de venda e compra - Alegação de interpretação, pelo registrador, que não teria correspondido à real intenção das partes contratantes – Redação em que se menciona a alienação de 1/3 do usufruto e de 2/3 da nua propriedade – Registros que correspondem à manifestação de vontade contida no título – Atos praticados no ano de 1984, sem qualquer questionamento pelas partes do negócio jurídico, uma delas já falecida - Pedido de providências rejeitado - Recurso desprovido.* (CGJ - Parecer 190/2017-E - Processo 1112582-58.2016.8.26.0100 - Parecer:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123053-31.2019.8.26.0100 e o código 25A900D.

TATIANA MAGOSSO − Corregedor Geral da Justiça: PEREIRA CALÇAS − j. em 03.05.2017).

REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro de escritura pública de rerratificação de divisão de imóvel - Erro na identificação do objeto do negócio jurídico - Impossibilidade de retificação - Situação que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado - Recurso não provido. (CGJ - Parecer 160/2019-E - Processo 1031541-85.2016.8.26.0224 - Autor(es) do Parecer: STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA - Corregedor Geral da Justiça: GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO - Data da Decisão: 21/03/2019).

REGISTRO DE IMÓVEIS. Apelação recebida como recurso administrativo. Transferência de imóvel. Erro na identificação do objeto do negócio jurídico. Impossibilidade de retificação. Situação que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado. Recurso não provido. (CGJ - Parecer 202/2019-E - Processo 1074664-83.2017.8.26.0100 - Autor(es) do Parecer: PAULO CÉSAR BATISTA DOS SANTOS - Corregedor Geral da Justiça: GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO - Data da Decisão: 16/04/2019).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123053-31.2019.8.26.0100 e o código 25A900D.

No caso em análise, a escritura pública lavrada ainda no ano de 1988 tem por objeto da compra e venda o lote de terreno nº 05, da quadra 14, com área de 250m², do loteamento denominado "[redacted] inscrito sob nº 420 junto ao 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sendo outorgada em cumprimento ao contrato particular de compromisso de compra e venda, e posterior instrumento particular de cessão e transferência, datados de 01.01.1976 e 01.10.1976, bem como a casa de nº 215, localizada na [redacted], participando do ato, como cedentes de direitos aquisitivos, [redacted] e [redacted], casados entre si (fl. 21/25).

De seu turno, da certidão imobiliária referente ao imóvel inscrito sob nº 420 no Livro Oito de Registro Especial do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fl. 18/20), consta que, sob nº [redacted], em data de 06.04.1982, foi averbado à margem da referida inscrição especial de loteamento o compromisso de compra e venda por intermédio do qual os proprietários se comprometeram a vender a [redacted], casado com [redacted], nos termos do contrato particular celebrado em 02.02.1982, o lote nº 09, da quadra 05, bem como que, sob nº 2.103, em data de 20.07.1983, foi averbada a cessão e transferência de direitos de João Ubaldo de Souza e sua esposa, Júlia Maria da Conceição Souza, a [redacted] e sua esposa, [redacted] ora apelantes, e a [redacted] e sua esposa, [redacted] (fl. 47/49).

À época, ainda não existiam os filtros e métodos de conferência hoje aplicáveis por força do disposto na Lei nº 8.935/94, de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123053-31.2019.8.26.0100 e o código 25A900D.

modo que a escritura acabou sendo lavrada em conformidade com as informações passadas pelas próprias partes interessadas e declarações de vontade por elas prestadas, tal como esclareceu o Tabelião (fl. 65/70). E ao que tudo indica, a descrição do imóvel foi feita em consonância com a certidão imobiliária apresentada pelas partes que, no entanto, não se encontra arquivada em Cartório para conferência, nem foi juntada aos autos pelos recorrentes.

Ocorre que a escritura não foi levada a registro, razão pela qual eventual equívoco havido perpetuou-se no tempo.

É sabido que as escrituras públicas, em regra, não comportam retificação e devem ser corrigidas por meio de lavratura de nova escritura pública e não, por determinação judicial. Não cabe ao juiz retificar escrituras que encerram tudo que se passou e foi declarado perante o Oficial, tanto que os livros de notas sequer apresentam colunas de averbações destinadas a tal fim, justamente por inexistir previsão legal a respeito. Sobre o tema, ensina Narciso Orlandi Neto que:

> *"Não há possibilidade de retificação de escritura sem que dela participem as mesmas pessoas que estiveram presentes no ato da celebração do negócio instrumentalizado. É que a escritura nada mais é que o documento, o instrumento escrito de um negócio jurídico; prova preconstituída da manifestação de vontade de pessoas, explicitada de acordo com a lei. Não se retifica manifestação de vontade alheia. Em outras palavras, uma escritura só pode ser retificada*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123053-31.2019.8.26.0100 e o código 25A900D.

> *por outra escritura, com o comparecimento das mesmas partes que, na primeira, manifestaram sua vontade e participaram do negócio jurídico instrumentalizado"* ("Retificação do Registro de Imóveis". Ed. Juarez de Oliveira, p. 90).

E arremata com a lição de Pontes de Miranda:

> *"(...) falta qualquer competência aos Juízes para decretar sanções e, até, para retificar erros das escrituras públicas: escritura pública somente se retifica por outra escritura pública, e não por mandamento judicial"* (Cf. R.R. 182/754 - "Tratado de Direito Privado". Parte Geral. Tomo III. 3ª ed. 1970. Borsoi. § 338. p. 361).

A despeito disso, nos casos em que a retificação decorre de mero erro material, perceptível pela simples confrontação de documentos ou outras provas com o erro alegado, excepcionalmente se admite a retificação.

No caso concreto, em que pese a alegação dos recorrentes de que o lote negociado e efetivamente entregue era outro, qual seja, o lote 09, da quadra 05, localizado no loteamento denominado "[redacted] não há como se afirmar que se trate de mero erro material.

Com efeito, na escritura em análise o alegado equívoco recaiu sobre o objeto do contrato de compra e venda, ou seja, sobre o lote efetivamente comercializado entre as partes, de modo que não se cuida de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123053-31.2019.8.26.0100 e o código 25A900D.

erro material evidente.

A existência de um contrato de compra e venda com referência a outro lote em nada altera tal conclusão, pois a modificação da descrição do lote negociado entre as partes na escritura de compra e venda implica a alteração do imóvel vendido. Ou seja, haveria indevida interferência na manifestação de vontade das partes que já a deixaram consignada formalmente no título lavrado.

Veja-se que no cadastro da Prefeitura de São Paulo o imóvel ainda está em nome dos antigos proprietários (fl. 46), o que também não altera a situação verificada.

Acrescente-se que possibilidade de retificação de mero erro material não autoriza a correção de equívoco cometido pelos próprios interessados, que teriam adquirido imóvel diverso daquele descrito. A propósito, preceituavam os itens 53 e 54 do Capítulo XIV (atuais itens 54 e 55 do Capítulo XVI) das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"53. Os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades, constatáveis documentalmente e desde que não modificada a declaração de vontade das partes nem a substância do negócio jurídico realizado, podem ser corrigidos de ofício ou a requerimento das partes, ou de seus procuradores, mediante ata retificativa lavrada no livro de notas e subscrita apenas pelo tabelião ou por seu substituto legal, a respeito da qual se fará remissão no ato retificado.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123053-31.2019.8.26.0100 e o código 25A900D.

53.1. São considerados erros, inexatidões materiais e irregularidades, exclusivamente: a) omissões e erros cometidos na transposição de dados constantes dos documentos exibidos para lavratura do ato notarial, desde que arquivados na serventia, em papel, microfilme ou documento eletrônico; b) erros de cálculo matemático; c) omissões e erros referentes à descrição e à caracterização de bens individuados no ato notarial; d) omissões e erros relativos aos dados de qualificação pessoal das partes e das demais pessoas que compareceram ao ato notarial, se provados por documentos oficiais.

54. Os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades, quando insuscetíveis de saneamento mediante ata retificativa, podem ser remediados por meio de escritura de retificação-ratificação, que deve ser assinada pelas partes e pelos demais comparecentes do ato rerratificado e subscrita pelo Tabelião de Notas ou pelo substituto legal.

Como se vê, a retificação de escritura pode ser levada a efeito por dois modos: a) ata retificativa; e b) escritura de retificação. De acordo com o disposto nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, apenas quatro tipos de erros, inexatidões materiais e irregularidades admitem a via da retificação. Isso ocorre justamente porque a retificação da escritura é uma providência anormal e o alargamento de suas hipóteses poderia dar azo a fraudes e insegurança jurídica.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123053-31.2019.8.26.0100 e o código 25A900D.

O caso que aqui se analisa não se enquadra em nenhuma das hipóteses descritas nas Normas de Serviço. A que mais se aproxima (*"omissões e erros referentes à descrição e à caracterização de bens individuados no ato notarial"*) pressupõe indicação correta do bem (*"bens individuados no ato notarial"*), embora com descrição errada, o que não se dá nesse caso, em que o imóvel negociado teria sido outro que não aquele consignado no ato.

Ressalte-se que, a despeito do item 54 (atual 55), que trata da escritura de retificação, não ter repetido a parte inicial do item 53 (atual 54), que trata da ata retificativa, em ambas as hipóteses é preciso, para retificação do ato notarial, que não seja modificada a declaração de vontade das partes, nem a substância do negócio jurídico realizado. A admissão da inscrição da retificação pretendida pelos recorrentes, nessa situação, infringiria esses dois pressupostos, pois a vontade das partes seria alterada – uma vez que não há qualquer indício de que o Tabelião que lavrou a escritura de compra e venda tenha se equivocado ao mencionar o número do lote e todas suas confrontações – assim como a substância do negócio jurídico – pois a determinação da coisa é elemento constitutivo da compra e venda realizada.

Destarte, é possível afirmar que, na via administrativa, ainda que perante o Poder Judiciário, mas fora do processo contencioso, a questão levantada pelos recorrentes não se resolve com a simples retificação das inscrições questionadas, lançadas na escritura pública de compra e venda.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser recebida a apelação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123053-31.2019.8.26.0100 e o código 25A900D.

como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e de ser negado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA

Juíza Assessora da Corregedoria

(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123053-31.2019.8.26.0100 e o código 25A900D.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1123053-31.2019.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 29 de outubro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 29 de outubro de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123053-31.2019.8.26.0100 e o código 25A79F0.